PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Trois-Rivières

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

La cadence ralentira en 2009 et en 2010 sur le marché de l'immobilier résidentiel à Trois-Rivières

L'activité sur le marché de l'immobilier résidentiel ralentira au cours des deux prochaines années sur le territoire de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. Le dynamisme diminuera à la fois sur le marché du neuf, sur le marché de la revente et sur le marché locatif. Le marché de l'emploi, qui tourne au ralenti, expliquera en partie cette baisse de régime. En revanche, les conditions de financement, qui demeureront favorables, de même que la migration, toujours forte dans la région trifluvienne, atténueront le fléchissement prévu du marché de l'immobilier résidentiel.

Figure 1

Table des matières

2 L'économie tournera au ralenti

2 La démographie et la migration moduleront le marché de l'habitation

3 Les taux hypothécaires demeureront bas

3 Baisse de régime attendue dans la construction résidentielle

4 Léger ralentissement du marché de la revente

4 Marché locatif: une détente en douceur

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

L'économie tournera au ralenti

Le ralentissement du marché de l'emploi, amorcé en 2008, se poursuivra en 2009 et en 2010 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières. La baisse de régime, qui a commencé à se faire sentir dans la deuxième moitié de l'année 2008, perdurera donc au cours des deux prochaines années.

Le secteur manufacturier, composante importante qui représente plus de 20 % de l'activité économique régionale, suscite de l'inquiétude. Victimes d'une chute de la demande découlant du ralentissement économique mondial, les entreprises manufacturières de la région trifluvienne éprouvent de plus en plus de difficultés. Qui plus est, leur principal partenaire commercial, les États-Unis, traverse une période de tourmente économique importante. Les entreprises manufacturières de la RMR sont donc tributaires de la santé économique de nos voisins du sud. Dans un tel contexte, il est difficile d'envisager une reprise de la demande avant que l'économie américaine renoue avec la vigueur et le dynamisme. Le secteur de la construction résidentielle, qui a connu des années fastes dernièrement, sera également un peu moins actif en 2009 et en 2010. Le nombre annuel de mises en chantier passera ainsi sous la barre des 1 000.

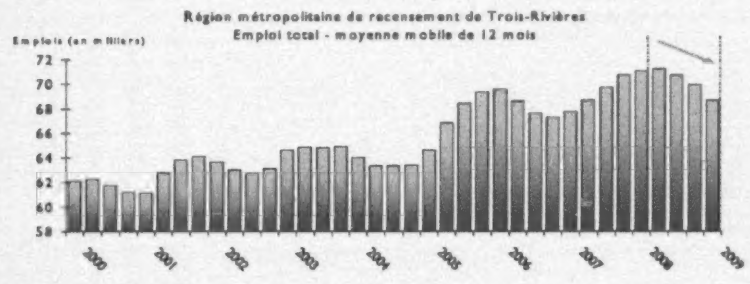
En revanche, quelques projets viendront dynamiser l'économie régionale. Dans la foulée des plans gouvernementaux visant à stimuler et à soutenir l'économie, la région de Trois-Rivières bénéficiera de plusieurs projets d'infrastructures. Le projet de modernisation du port de Trois-Rivières suit son cours, alors que les travaux de construction de l'usine de broyage de graines de canola et de soja commencés en 2008, à Bécancour, devraient se terminer à la fin de l'année 2009. L'allongement de la piste d'aéroport, qui permettra l'atterrissage de beaucoup plus d'appareils, donnera un coup de pouce aux entreprises se spécialisant dans l'aéronautique.

Enfin, à moyen terme, le chantier de rénovation de la centrale nucléaire Gentilly-2 d'Hydro-Québec stimulera également l'économie trifluvienne.

Néanmoins, le recul du nombre d'emplois, qui était de 1,1 % en 2008, s'amplifiera en 2009, car une baisse de 3,5 % est attendue. En 2010, si le scénario de reprise progressive de l'économie américaine se concrétise, le recul du nombre d'emplois sera plus tempéré (- 0,5 %).

Figure 2

Le marché de l'emploi au ralenti



Source : Statistique Canada

La démographie et la migration moduleront le marché de l'habitation

Indicateur de la demande potentielle d'habitations, la formation de ménages demeurera relativement stable en 2009 et en 2010 dans la RMR de Trois-Rivières. Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec, tout près de 440 nouveaux ménages se formeront annuellement. Toutefois, une analyse par groupes d'âge nous révèle l'existence de dynamiques contraires. En effet, on constate un ralentissement marqué de la formation des ménages plus jeunes (25-34 ans), et un recul pour les ménages d'âge intermédiaire. À l'opposé, les ménages plus âgés (55 ans et plus) sont en croissance. La démographie de la RMR, à l'instar de celle de plusieurs autres régions au Québec, est donc caractérisée par un départ des jeunes ménages travailleurs qui reviennent dans la région, bien souvent, au moment de la retraite. Ce phénomène, qui s'amplifiera au cours des prochaines années, façonnera la demande d'habitations dans la région trifluvienne.

Quant à la migration, qui a explosé dans la RMR au cours des dernières années, elle demeurera dynamique en 2009 et en 2010. En effet, les soldes migratoires, qui étaient négatifs au début des années 2000, ont atteint 700 à 800 au cours des dernières années. Ils demeureront relativement élevés pour les deux prochaines années, stimulant le marché de l'habitation dans la RMR, et tout particulièrement la demande de logements locatifs.

Les taux hypothécaires demeureront bas

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables au cours de l'année 2009 et ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base relativement aux niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement au cours de l'année 2010, afin de refléter les rendements accrus des obligations du gouvernement du Canada. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans la gamme de 4,75 à 6,00 %, tandis que les taux hypothécaires affichés de trois ans et de cinq ans se situeront entre 5,00 et 6,75 %.

Baisse de régime attendue dans la construction résidentielle

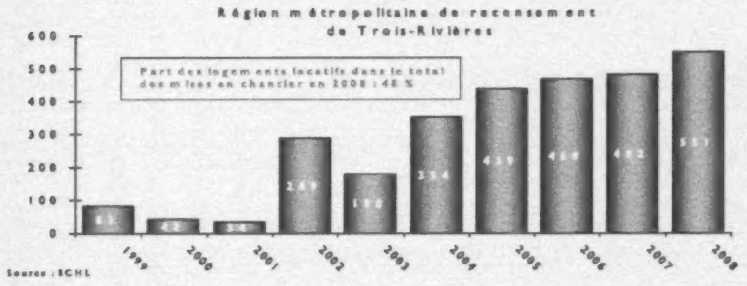
Après quatre années fort actives dans la RMR de Trois-Rivières, le tempo ralentira en 2009 et en 2010 sur les chantiers de construction. Le nombre annuel de mises en chantier passera ainsi sous la barre des 1 000 au cours des deux prochaines années, comme suite au repli du marché de l'emploi et au desserrement du marché de la revente. En effet, l'augmentation progressive de propriétés existantes à vendre sur le marché tempérera la demande d'habitations neuves. Le nombre de mises en chantier de logements locatifs sera également légèrement moins élevé, expliquant en partie la baisse de régime anticipée en 2009 et en 2010. Ces mises en chantier, qui comptent pour près de la moitié du total des mises en chantier depuis maintenant 5 ans, ralentiront faiblement. Toutefois, les conditions avantageuses de financement, tout comme la migration, viendront soutenir le marché de la construction résidentielle au cours des deux prochaines années.

En conséquence, le nombre total de mises en chantier enregistrera une baisse de 26 % en 2009, et 850 habitations seront ainsi commencées, comparativement à 1 148 un an plus tôt. Le recul sera moins prononcé en 2010, et 800 mises en chantier seront dénombrées sur le territoire trifluvien (- 6 %). Malgré ces baisses, précisons que le niveau d'activité dans la RMR de Trois-Rivières demeurera relativement élevé au cours des deux prochaines années. En effet, les volumes anticipés seront toujours supérieurs à la moyenne annuelle des dix dernières années, qui est de 750 mises en chantier.

Le recul attendu touchera à la fois les maisons individuelles et les logements collectifs. Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront de 13 % et de 5 % en 2009 et en 2010 respectivement. Au total, les fondations de 325 maisons individuelles seront coulées en 2009 et 310, en 2010. Même scénario dans le segment des maisons jumelées et en rangée, où on dénombrera 100 mises en chantier en 2009 (- 36 %) et autant en 2010. Même si la construction de logements locatifs ralentira en 2009 et en 2010, les volumes prévus demeureront historiquement élevés. Le taux d'inoccupation, toujours bas, continuera de stimuler la construction de tels logements. En 2009, 415 mises en chantier de logements destinés au marché locatif

Figure 3

Les mises en chantier de logements locatifs soutiennent la construction résidentielle



seront ainsi enregistrées sur le territoire de la RMR (- 25 %), et 375 autres le seront en 2010 (- 10 %). Enfin, une dizaine de logements en copropriété seront mis en chantier en 2009 et en 2010.

Léger ralentissement du marché de la revente

Le marché de la revente ralentira légèrement en 2009 dans la RMR de Trois-Rivières, sous l'effet combiné d'un marché de l'emploi moins dynamique et de l'incertitude économique. En revanche, les conditions de financement, qui demeureront très favorables, et l'augmentation anticipée du nombre d'inscriptions tempéreront le repli des ventes. Au total, 760 propriétés unifamiliales changeront donc de propriétaires en 2009, comparativement à 799 un an plus tôt (- 5 %).

En 2010, quelques facteurs contribueront à stabiliser les ventes : le ralentissement plus modéré du marché de l'emploi et de la formation des jeunes ménages (25-34 ans), les faibles taux hypothécaires et la hausse du nombre de propriétés à vendre sur le marché. Le nombre total de transactions atteindra ainsi 750 (- 1 %) en 2010.

Du côté des prix, les hausses seront beaucoup moins fortes. La détente du marché se poursuivra en 2009 et s'accentuera en 2010. En effet, le recul anticipé du nombre de ventes, combiné à l'augmentation de l'offre de propriétés à vendre sur le marché, fera croître le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a). Malgré cette détente, le marché demeurera à l'avantage des vendeurs en 2009 (ratio v/a inférieur à 8), avant de s'équilibrer progressivement d'ici la fin de l'année 2010. En conséquence, la pression à la hausse sur les prix sera beaucoup moins importante.

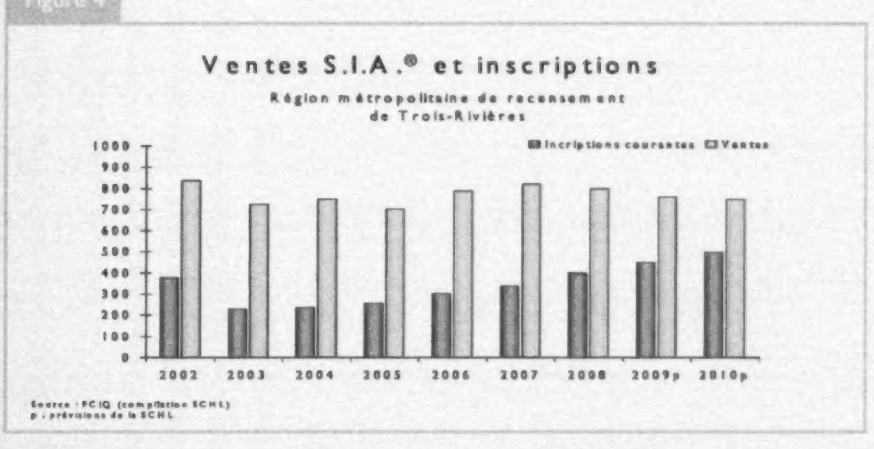
La croissance du prix moyen des propriétés unifamiliales atteindra donc 3 % et 2,7 % en 2009 et en 2010 respectivement. Les fortes hausses de prix enregistrées dans la région trifluvienne au cours des dernières années, de 10 %, voire même de 15 %, sont choses du passé. Au cours des prochaines années, la progression des prix devrait s'approcher du niveau de l'inflation.

Marché locatif : une détente en douceur

La forte migration des dernières années, combinée aux faibles niveaux de construction de logements locatifs à la fin des années 1990 et au début des années 2000, ont engendré un resserrement marqué du marché. Le taux d'inoccupation a chuté, passant de 7 % en 2000 à seulement 1,5 % trois ans plus tard. Depuis, bien que la construction de logements destinés au marché locatif ait atteint des niveaux records, la demande est demeurée vive. En conséquence, le marché reste serré et le taux d'inoccupation, relativement bas.

En 2009, la situation du marché locatif dans la RMR de Trois-Rivières demeurera stable. Les nombreux logements locatifs construits vers la fin de 2008 et ceux qui seront bâtis en 2009 sauront répondre à une partie de la demande. Toutefois, les soldes migratoires toujours élevés attendus en 2009 et en 2010 mettront, comme par les années passées, une forte pression sur la demande de logements locatifs. D'ici octobre 2009, le taux d'inoccupation dans la RMR de Trois-Rivières atteindra donc 1,8 % (comparativement à 1,7 % un an plus tôt). Pour 2010, le marché se détendra légèrement, et le taux d'inoccupation s'établira à 2,0 %.

Figure 4



Source : FCIQ (compilation SCHL)
p : prévisions de la SCHL

Resumé des prévisions RMR de Trois-Rivières Printemps 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	789	821	799	760	-4,9	750	-1,3
Inscriptions en vigueur MLS®	304	335	399	450	12,8	500	11,1
Prix moyens MLS® ($)	117 977	133 544	141 610	146 000	3,1	150 000	2,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	372	430	373	325	-12,9	310	-4,6
Logements collectifs	645	767	775	525	-32,3	490	-6,7
Tous types de logement confondus	1 017	1 197	1 148	850	-26,0	800	-5,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	176 831	184 966	195 052	205 800	5,5	216 100	5,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	165 000	170 000	180 000	188 100	4,5	197 000	4,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	4,4	4,2	5,0	n.d.	_	n.d.	_
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,0	1,5	1,7	1,8	_	2,0	_
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	488	487	505	515	_	525	_
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,80	_	5,29	_
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,64	_	5,94	_
Nombre annuel d'emplois	67 325	70 775	69 975	67 525	-3,5	67 185	-0,5
Croissance de l'emploi (%)	-3,0	5,1	-1,1	-3,5	_	-0,5	_
Taux de chômage (%)	8,1	7,8	8,0	8,5	_	8,0	_
Migration nette [1]	772	825	850	700	-17,6	700	0,0

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Fédération des chambres immobilières du Québec par Centris™ (compilation SCHL), Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 et 2008 sur la migration sont des prévisions

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64301_2009_B01